

Årsredovisning 2024

Brf Midskeppet i Dockan

769625-5608



Välkommen till årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dockporten 4	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher Brf Trygg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 612 kvm. Byggnadernas totalyta är 5612 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicklas Wigren	Ordförande
Anna Kanschat	Styrelseledamot
David Dahlstedt	Styrelseledamot
Jan Sjöberg	Styrelseledamot
Josefin Axelsson	Styrelseledamot
Mikael Persson	Suppleant
Bengt-Göran Ziethén	Suppleant

Valberedning

Ekaterina Danilyuk
Ola Månsson
Ilona Koltsova
Håkan Nero

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst&Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av radiosändare för avläsning av vattenförbrukning
Nödtelefoner, förnyad teknik i hissar då 2G och 3G nätverk stängs ned.
Målning av innergård
Takvård – trimning av sedumtak
- 2023** ● Uppdatering av styrsystem för värme
- 2022** ● Renovering av innergården

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte till LED i garage samt förråd.
Målning träpanel
OVK kontroll och Radonmätning
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Avläsning av el och varmvatten	Brunata
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	NABO
Elavtal avseende volym	Eon
Fjärrvärme	Eon
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Serviceavtal hissar	MSW Service
Serviceavtal ventilationsanläggning	Bravida
Teknisk förvaltning	NABO
Serviceavtal innerdörrar	Byggbeslag
Serviceavtal ytterdörrar	Tormax
Värmereglering	Kiona
Hantering av avfall o restprodukter	Stena Recykling
Miljötvätt	Klottrets fiende

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dockportens samfällighetsförening, med en andel på 13.2%.

Samfällighet förvaltar promenad däck med tillhörande anordningar längs med västra sidan i Dockan Marina (Dockporten GA:7 och S:1).

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten två gemensamhetsanläggningar. Dessa delas med Brf Högmasten genom delägarförvaltning. Innergård och gästlägenhet utgör GA:2, garaget GA:3.

Föreningen är också medlem i gemensamhetsanläggningarna Dockporten GA:5 och GA:6. De utgörs av två stickgator som bedriver parkeringsverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen har omsatt ett av tre lån på 3 år till en ränta av 3,33%.
 - Föreningen har placerat överlikvid till en ränta av 4% på 6 månader.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Flera av de serviceavtal som föreningen har löper på ett år och dessa har omprövats och förlängts.

Övriga uppgifter

- 10 års besiktning genomförd utan väsentliga anmärkningar.
- Elva överlåtelse har gjorts under året.
- Vi hade 119 medlemmar den 31 december 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 119 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 714 385	4 283 301	4 069 486	4 081 721
Resultat efter fin. poster	13 962	35 878	-470 213	-98 526
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	5 298 260	4 377 985	4 377 985	3 710 882
Taxeringsvärde	173 261 000	173 261 000	173 261 000	150 131 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	691	636	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	89,5	87,7	90,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 010	8 188	8 357	8 535
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 385	7 549	7 705	7 869
Sparande per kvm totalyta, kr	298	279	221	241
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	130	125	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	1,40	1,29	1,29
Räntekänslighet (%)	10,09	11,85	13,14	12,91

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 334 242 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	123 244 000	-	-	123 244 000
Upplåtelseavgifter	82 156 000	-	-	82 156 000
Fond, yttre underhåll	4 377 985	-	920 275	5 298 260
Balanserat resultat	-4 055 096	35 878	-920 275	-4 939 493
Årets resultat	35 878	-35 878	13 962	13 962
Eget kapital	205 758 767	0	13 962	205 772 729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 939 493
Årets resultat	13 962
Totalt	-4 925 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 020 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-237 834
Balanseras i ny räkning	-5 707 697
	-4 925 531

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 714 385	4 283 301
Övriga rörelseintäkter	3	15 370	46 157
Summa rörelseintäkter		4 729 756	4 329 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 054 707	-1 767 859
Övriga externa kostnader	9	-192 989	-192 876
Personalkostnader	10	-141 613	-132 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 564 860	-1 564 860
Summa rörelsekostnader		-3 954 170	-3 657 625
RÖRELSERESULTAT		775 586	671 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 223	14 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-796 847	-650 002
Summa finansiella poster		-761 624	-635 956
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 962	35 878
ÅRETS RESULTAT		13 962	35 878

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	248 355 504	249 913 164
Maskiner och inventarier	13	37 818	45 018
Summa materiella anläggningstillgångar		248 393 322	249 958 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 393 322	249 958 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 046	28 289
Övriga fordringar	14	1 904 735	1 387 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	203 386	229 979
Summa kortfristiga fordringar		2 148 167	1 645 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 071 350	1 050 000
Summa kassa och bank		1 071 350	1 050 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 219 517	2 695 970
SUMMA TILLGÅNGAR		251 612 839	252 654 152

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Fond för yttre underhåll		5 298 260	4 377 985
Summa bundet eget kapital		210 698 260	209 777 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 939 493	-4 055 096
Årets resultat		13 962	35 878
Summa fritt eget kapital		-4 925 531	-4 019 218
SUMMA EGET KAPITAL		205 772 729	205 758 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	31 350 000	44 950 000
Summa långfristiga skulder		31 350 000	44 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 600 000	1 000 000
Leverantörsskulder		162 135	126 865
Skatteskulder		83	2 428
Övriga kortfristiga skulder		92 201	68 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	635 691	747 860
Summa kortfristiga skulder		14 490 110	1 945 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 612 839	252 654 152

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	775 586	671 833
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 564 860	1 564 860
	2 340 446	2 236 693
Erhållen ränta	35 223	14 046
Erlagd ränta	-796 847	-512 836
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 578 822	1 737 904
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 785	1 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 275	119 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 591 332	1 859 222
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	591 332	909 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 360 305	1 451 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 951 637	2 360 305

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 916 944	3 405 738
Hysesintäkter, p-platser	164 800	161 035
Kabel-TV/Bredband	202 500	206 467
Övriga intäkter	140 185	245 676
Vatten	104 817	103 626
El	185 139	160 759
Summa	4 714 385	4 283 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Övriga intäkter	15 374	45 164
Övriga rörelseintäkter	0	996
Summa	15 370	46 157

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	90 259	85 554
Fastskötsel/städ tjänster	0	118 308
Besiktning och service	16 036	12 366
Städning	78 297	0
Övriga serviceavtal	103 768	43 813
Trädgårdsarbete	10 255	0
Övrigt	52 602	41 189
Snöskottning	2 156	15 185
Summa	353 373	316 415

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 295	0
Bostäder	63 047	1 938
Soprum/miljöanläggning	11 916	11 157
Dörrar och lås/porttele	23 843	22 176
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 309
VA	1 313	0
Värme	1 413	4 410
Ventilation	6 418	7 098
El	4 086	7 489
Hissar	21 883	19 974
Garage och p-platser	12 005	6 349
Summa	147 219	83 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	92 600	0
Dörrar och lås/porttele	112 500	0
Värme	0	99 725
Fasader	32 734	0
Summa	237 834	99 725

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	438 734	263 412
Uppvärmning	275 569	308 638
Vatten	282 174	249 555
Sophämtning	30 250	87 965
Summa	1 026 727	909 570

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 821	84 414
Övrigt	0	17 500
Bredband/Kabeltv	187 137	227 623
Samfällighet	31 022	16 102
Fastighetsskatt	11 574	12 610
Summa	289 554	358 249

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 556	6 222
Programvaror	874	1 412
Övriga förvaltningskostnader	66 760	62 946
Revisionsarvoden	23 300	25 000
Ekonomisk förvaltning	87 500	97 296
Summa	192 989	192 876

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	27 013	27 030
Summa	141 613	132 030

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	796 847	649 998
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	796 847	650 002

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	262 500 000	262 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	262 500 000	262 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 586 836	-11 029 176
Årets avskrivning	-1 557 660	-1 557 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 144 496	-12 586 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	248 355 504	249 913 164
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 580 206</i>	<i>75 580 206</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 261 000	127 261 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	173 261 000	173 261 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 963	191 963
Utgående anskaffningsvärde	191 963	191 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-146 945	-139 745
Avskrivningar	-7 200	-7 200
Utgående avskrivning	-154 145	-146 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 818	45 018

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51 420	50 581
Övriga fordringar	2 639	0
Brf Högmasten	-29 611	26 816
Nabo Klientmedelskonto	817 431	827 152
Borgo	1 062 856	483 153
Summa	1 904 735	1 387 702

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 063	127 247
Fastighetsskötsel	20 315	0
Städning	22 301	16 406
Försäkringspremier	19 832	20 165
Förvaltning	21 875	21 875
Övr förutb kostn uppl int	0	44 286
Summa	203 386	229 979

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	0,90 %	14 850 000	15 250 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,67 %	13 000 000	13 400 000
Swedbank	2026-12-22	3,33 %	17 100 000	17 300 000
Summa			44 950 000	45 950 000
Varav kortfristig del			13 600 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 950 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 773	94 964
El	41 201	26 607
Uppvärmning	35 504	43 176
Utgiftsräntor	17 967	146 114
Vatten	68 694	61 763
Beräknade uppl. sociala avifter	20 628	17 611
Förutbetalda avgifter/hyror	367 924	357 625
Beräknat revisionsarvode	18 000	0
Summa	635 691	747 860

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 100 000	57 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Ytterligare ett lån har omsatts på 2 år till drygt 2% högre ränta än tidigare. Lånet amorterades med den överlikvid som placerades under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anna Kanschä
Styrelseledamot

David Dahlstedt
Styrelseledamot

Jan Sjöberg
Styrelseledamot

Josefin Axelsson
Styrelseledamot

Nicklas Wigren
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst&Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.05.2025 11:28

DOCUMENT ID:

BkCs9Hjlex

ENVELOPE ID:

r1VaoqBslll-BkCs9Hjlex

DOCUMENT NAME:

Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN SJÖBERG jan.s.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:36 09.05.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.184.68
2. Josefin Anna Karolin Axelsson axelsson.josefinak@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:36 09.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.209.47
3. ANNA KANSCHAT anna.kanschat@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 12:15 09.05.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.96
4. NILS KJELL NICKLAS WIGREN nicklas.wigren@telia.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:22 09.05.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.8.106
5. David Dahlstedt dahlstedt.david@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:34 09.05.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.170.158
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:51 09.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midskeppet i Dockan, org.nr 769625-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midskeppet i Dockan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Midskeppet i Dockan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer ansvarar för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK MAURITZSON

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-09 14:00:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.